PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SELMA NYGRENS VEI 22A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Selma Nygrens vei 22A
1678

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 25/09/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:424, Bnr: 314
Hjemmelshaver:	Carl-Peter Forsberg Lilholt & Emma Ekman Kolsrud
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	3 325 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Carl-Peter Forsberg Lilholt
Befaringsdato:	16.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er felles for bebyggelsen, asfaltert område med gang- og parkeringsareal, gressarealer og diverse beplantninger. Eiendommen ligger sentralt på Kråkerøy Nord, med nærhet til dagligvarebutikker, skoler og og værste-område. Det er også gode kollektive forbindelser, samt sykkelvei til Fredrikstad sentrum og gode turmuligheter.

OM BYGGEMETODEN:
Småhusbebyggelse med leiligheter som er fordelt på tre etasjer.

Bygningsmassen har støpt plate på mark med ringmurselementer. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre, isolert og med utvendig trepanel. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere antatt hensyntatt etter brann og lyd iht byggemåte. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2016. Isolert ytterdør fra 2016. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre som utvendig er tekket med takstein av betong.

Boligen har terrasse ved inngangsparti på 7kvm og terrasse mot vest med takoverbygg (overliggende terrasse) på 15kvm med tilkomst fra balkongdør ved kjøkken. Terrasser er oppført i trekonstruksjon, beiset terrassegulv og rekkverk i stående malt format.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 2-roms leilighet liggende i 1.etasje. Leiligheten fremstår med god standard og tidsriktige materialvalg. Relativ liten slitasje iht alder og bruk, med ingen avvik med behov for strakstiltak.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler i alle rom

BOD OG PARKERING:
-Parkering på oppmerkede plasser for bebyggelsen med mulighet for lading av el-bil
-Egen bod i felles bygg, boden er ikke merket men er nummer 3 fra venstre

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Fliser i entre og bad, belegg i bod og parkett i øvrige rom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

-Montert integrert kombiskap (kjøl- og frys), utført på egeninnsats
-Skiftet parkettgulv i hele stuen, forsikringssak ved lekkasje fra tilkobling til oppvaskmaskin. Sokkellist til kjøkken og front ble også skiftet. Ferdig september 2025, av Polygon
-Service og kanalrens av ventilasjonsanlegget, utført november 2024. Utført av BVS
-Terrassegulv sist beiset sommeren 2025. Rekkverk ble malt i 2023, utført på egeninnsats

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales 1 832,- pr.md pr. 16.09.2025

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	66			15	62	4
SUM BYGNING	66			15	62	4
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

1.etasje:
-Entre, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

Annet:
-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,39 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Emma Ekman Kolsrud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

25/09/2025

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Badet er fra 2019 (byggeår).

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skaper og speil, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:
-Innredning mot dusj viser mindre tegn til påbegynnelse av svelling, som oppstår ved at fuktighet blir liggende på materiale som gir svelling over tid

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedsenk, nedsenk ligger 10mm lavere med fall over 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4 cm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Iht gjennomføringsplan ved søknad om ferdigattest er det utført uavhengig kontroll. Utført av Wallentin AS

Merknader:
-Plastsluk med funksjonell vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Det foreligger ingen FDV/dokumentasjon for produkter brukt på våtrommet

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit Sigdal-kjøkken fra 2019.

Malte slette vegger med våtromsplater over benk, malt slett himling og parkett med varmekabler. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår helt og pent, med relativ liten slitasje

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Lite slitasje på parkettgulv. Nytt gulv i stue og kjøkken i forbindelse med forsikringssak
-Det registreres noen løse, samt bom i fliser mot ytterdør

VEGG/HIMLING:
-Lite slitasje. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

---

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2016. Isolert ytterdør fra 2016.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

---

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse ved inngangsparti på 7kvm og terrasse mot vest med takoverbygg (overliggende terrasse) på 15kvm med tilkomst fra balkongdør ved kjøkken. Terrasser er oppført i trekonstruksjon, beiset terrassegulv og rekkverk i stående malt format.

-Terrasser fremstår stabile og normale på befaringsdagen. Selger opplyser om at terrasser ble beiset sommeren 2025 og rekkverk ble malt i 2023. Videre normalt vedlikehold må kunne forventes

---

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i bod, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran lokalisert i rørskap
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Avløpslufting med durgoventil på kjøkken, ukjent om dette er eneste avløpslufting for bebyggelsen

---

Merknader:
-Det foreligger ingen FDV for røranlegget. Selger skal prøve å fremskaffe dette

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

---

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Det var sist inspisert i Sommeren 2025

Det var rengjort i Desember 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert i bod
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet sommeren 2025 og blir regelmessig skiftet hvert halvår. Selger opplyser også om at det ble gjennomført service, samt kanalrens av anlegget desember 2024, utført av BVS

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger skal kontakte utbygger for evt. dokumentasjon/samsvarserklæring for anlegget

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Ikke utført

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen i Fredrikstad kommune sitt byggesaksarkiv, datert 10.08.2017. Tegninger samsvarer med dagens bruk
-Det følger av byggteknisk forskrift §4-1 at det er krav til FDV dokumentasjon ved søknad om ferdigattest. Eier er ikke i besittelse av FDV

FERDIGATTEST:
-For den aktuelle adressen foreligger det ferdigattest for bruksendring fra bodareal til selvstendig boenhet, datert 06.07.2021 og bruksendring fra næringsbygg til 6 leiligheter, datert 19.08.2019

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

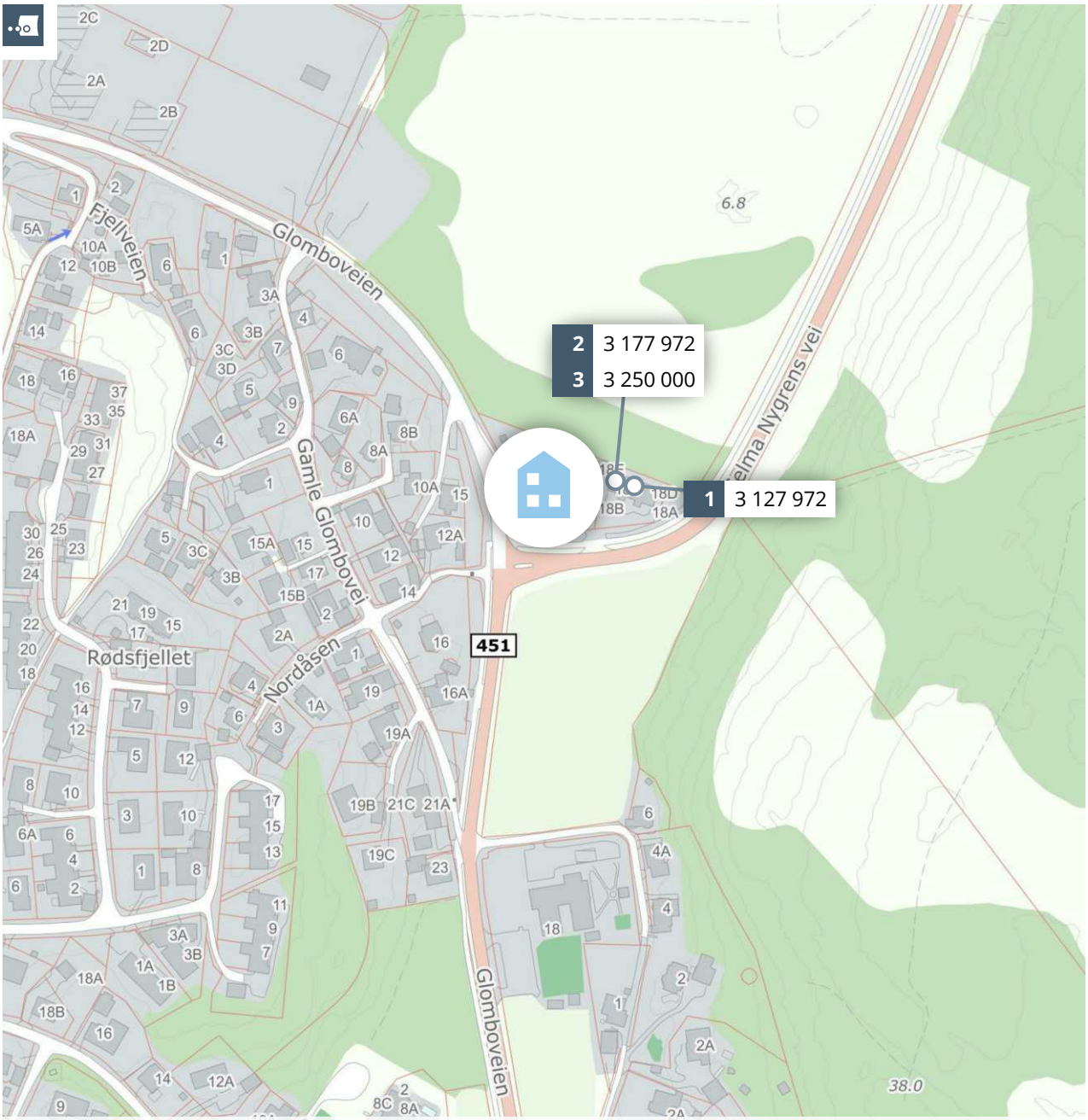
PIPE/ILDSTEDER:
-Ingen ildsteder

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Meglers verdivurdering

SELMA NYGRENS VEI 22 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Selma Nygrens vei 22 A, 1678 KRÅKERØY

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 2019

GNR 424 BNR 1 FNR 314 SNR 8 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS GLOMBO

Verdivurdert til
3 300 000

-	3 300 000	51 562
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Selma Nygrens vei 18 E 48 m² 2018 2. etg 1 sov	12.09.2024	2 800 000	**3 100 000**	27 972	3 127 972	**65 166**
2 Selma Nygrens vei 18 F 63 m² 2018 2. etg 2 sov	27.02.2025	3 250 000	**3 150 000**	27 972	3 177 972	**50 444**
3 Selma Nygrens vei 18 F 63 m² 2018 2. etg 2 sov	13.01.2023	3 075 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**51 587**

1. etg: gang, soverom, soverom, bad, bod, stue, kjøper.
Utvendig: Utebod med strøm.

Varmekabler i alle gulv.

Malt noen rom.

1 parkeringsplass per leilighet.

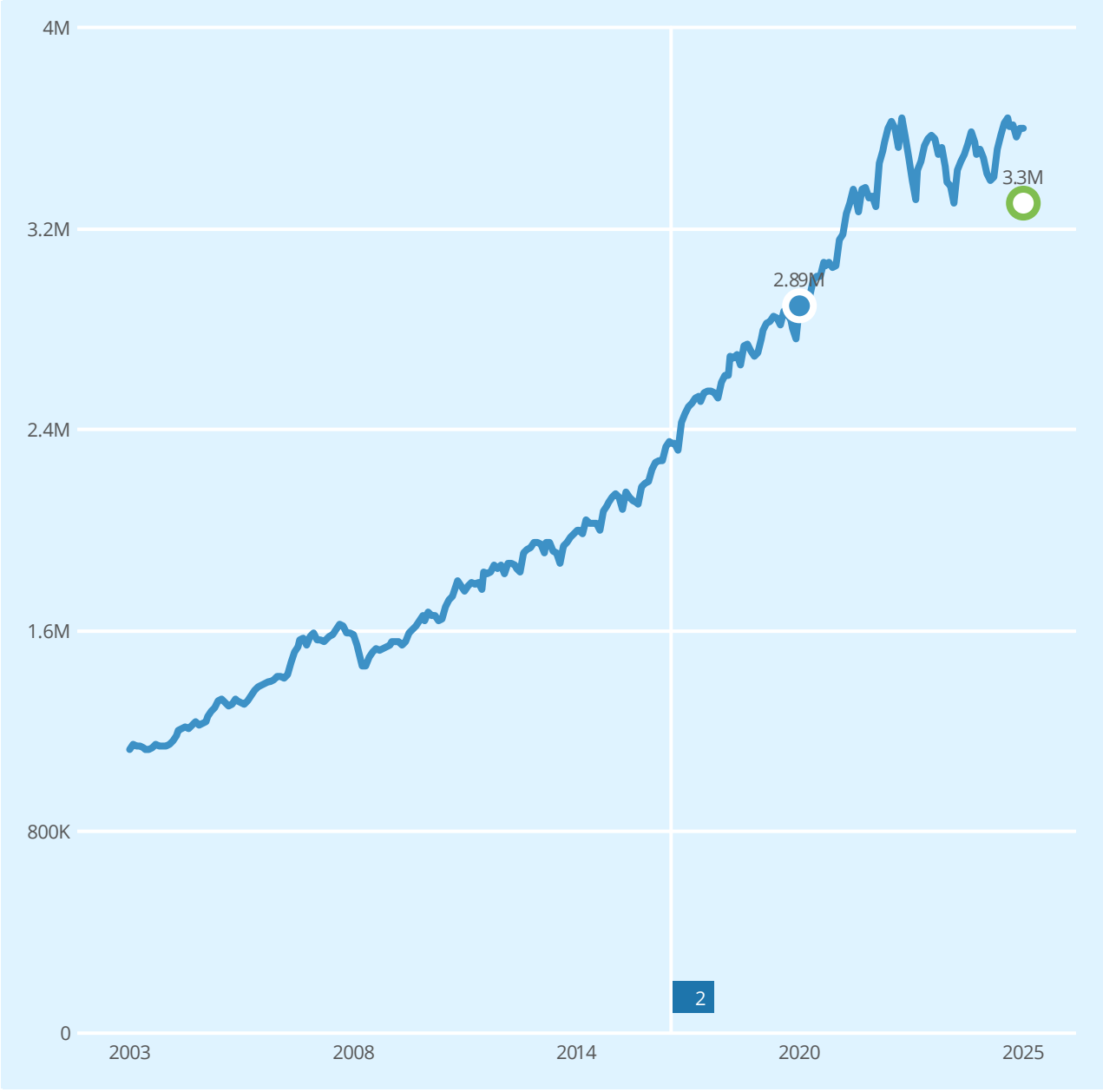
Sollibo.
Felleskost : 1832,- vaktmester, lys ute, forsikring, styre, vedlikehold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2019		09.01.2020	2 990 000	2 890 000	0	2 890 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

238
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Leiligheter solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

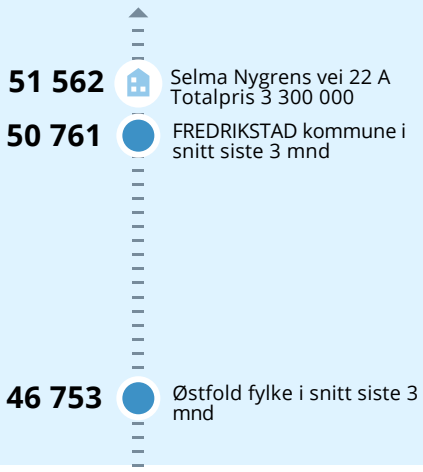
181
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250190

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carl-Peter F Lilholt	Emma Ekman Kolsrud

Gateadresse
Selma Nygrens vei 22A

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Byggmesterforsikring

Polise/avtalenr.: 21042

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250190

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BVS v./ Lars Joakim Johansen utførte Kanalrens og Service (bytte av slitedeler) på alle ventilasjonssystemene i sameiet. Arbeidet ble utført november/desember 2024.

Filer

Service-Kanalrens-Filteravtale Selma Nygrens vei.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeanlegg knyttet til sameiet. Det er fire ladere, hvor sameiets beboere bruker ladebrikke for å registrere forbruket knyttet opp per seksjon. Sameiets styre/forretningsfører sender ut faktura på forbruk en gang i kvartalet.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250190

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250190

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250190

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Peter Forsberg Lilholt	4166e161ef7485fcd7450d3fd529794d398cab23	23.09.2025 19:08:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Ekman Kolsrud	baae7efd6b97639168f50bab06b49fca32dca840	23.09.2025 19:06:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250190

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Selma Nygrens vei 22A

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	4 min 2.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ilabakken Linje 5	5 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	11 min
Coop Obs Fredrikstad	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	16 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	17 min
Væstertorvet Vinmonopol	16 min

SPORT

Glombo balløkke	8 min
Ilebakken balløkke	8 min
SKY Fitness Fredrikstad	17 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	4 min

«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

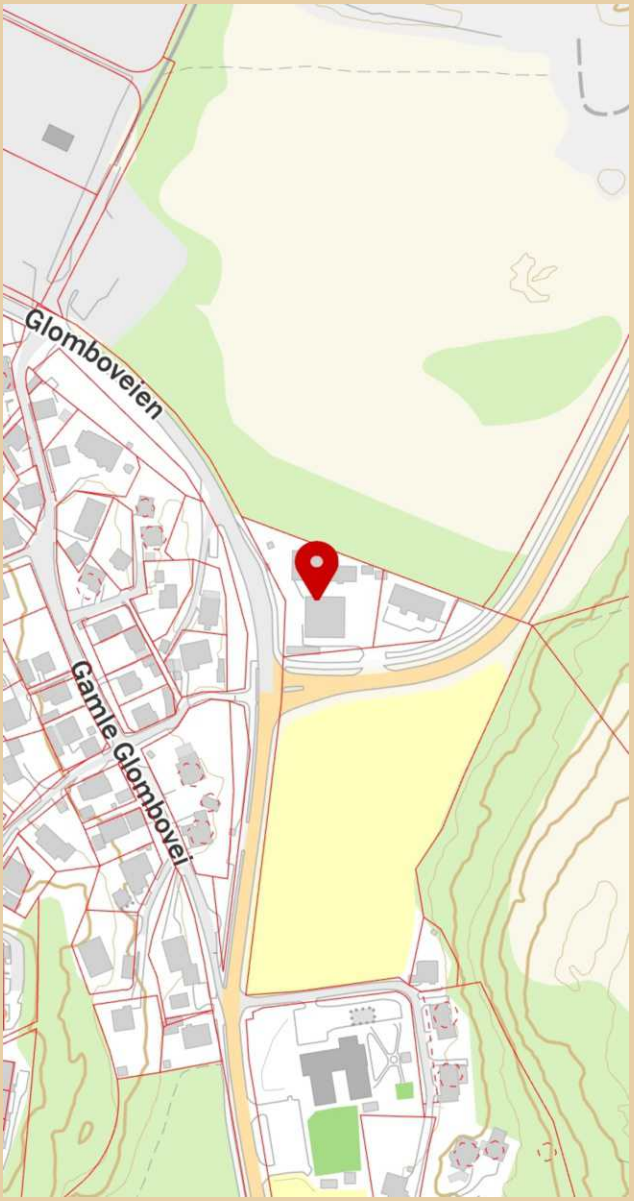
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

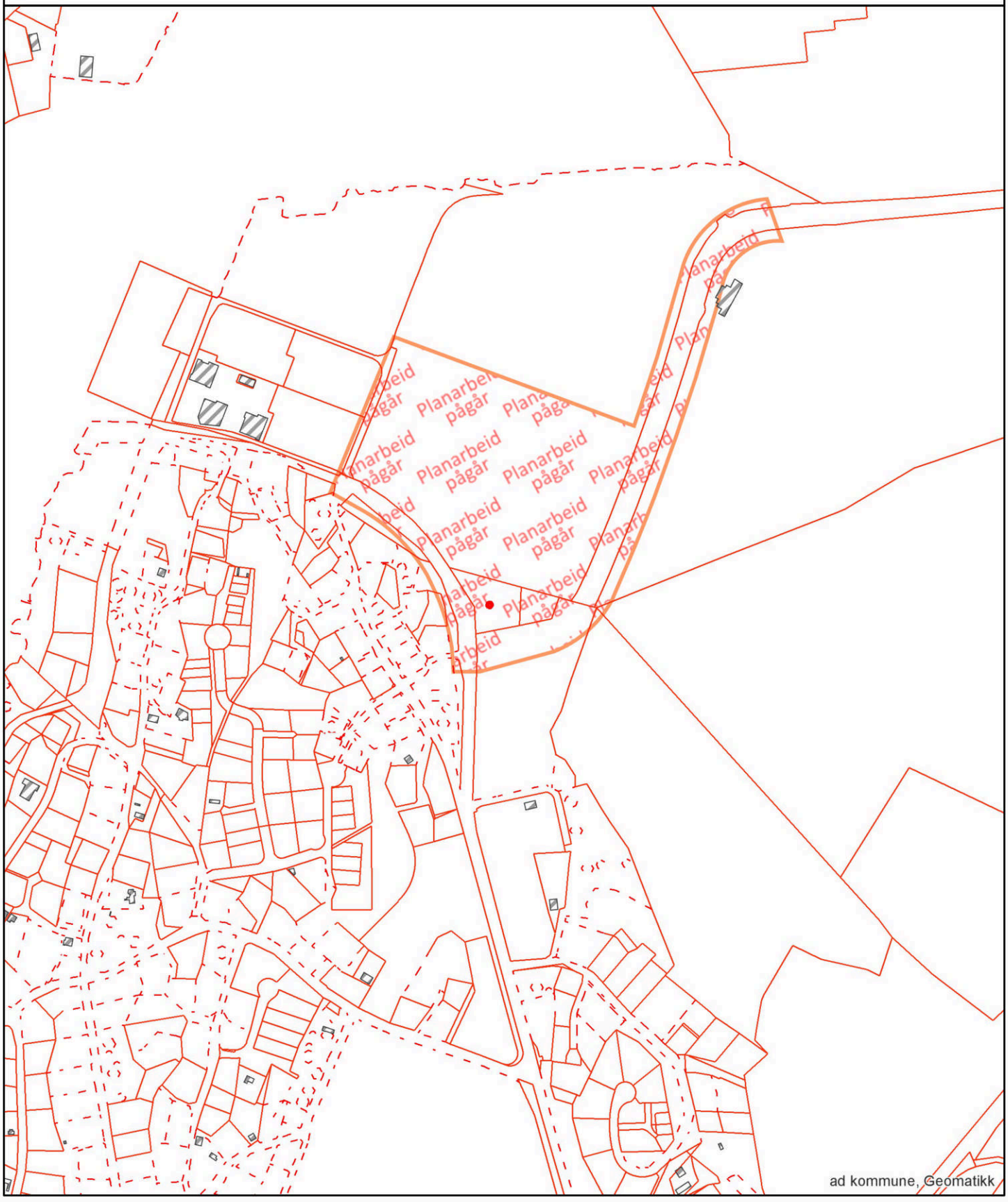
Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/8

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-24

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Planident: 1221
Plannavn: FMV5 syd



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/8

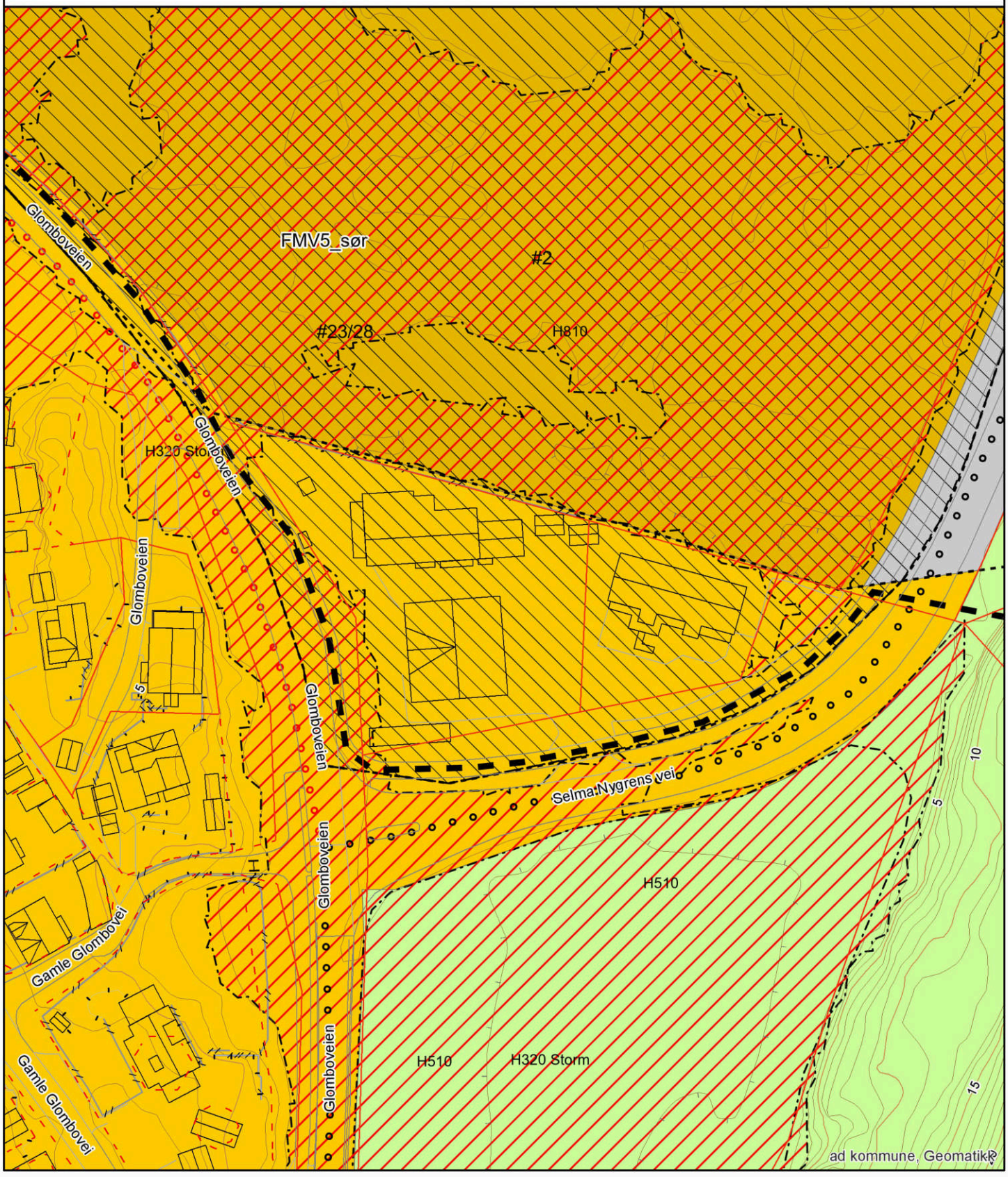
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-24

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/8

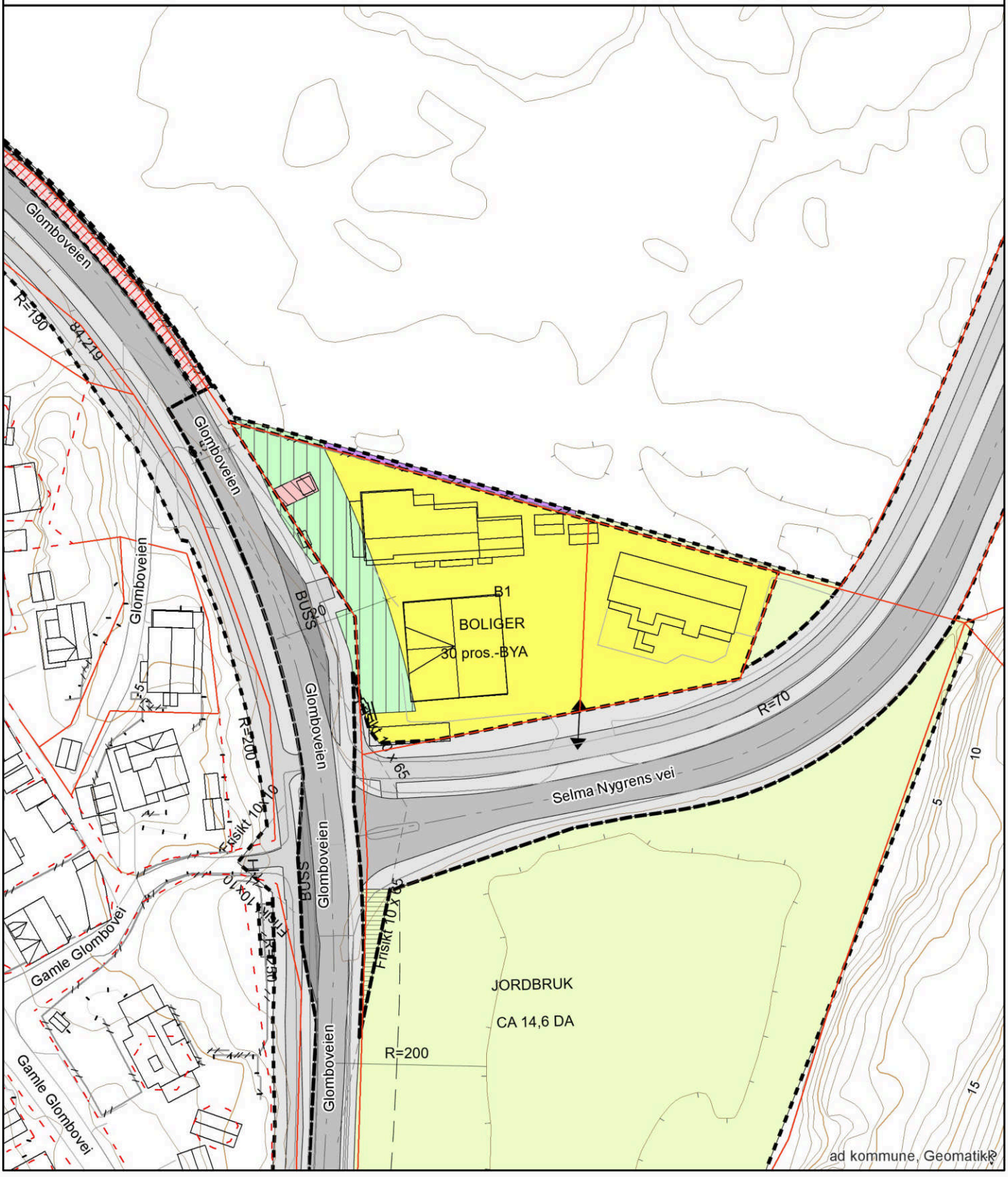
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-24

N

Planident: 448,530
Ikrafttredelsesdato: 22.6.2000,31.3.2005
Plannavn: Ny RV 108 - Ny vei til Glombo, Glomboveien 2A

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

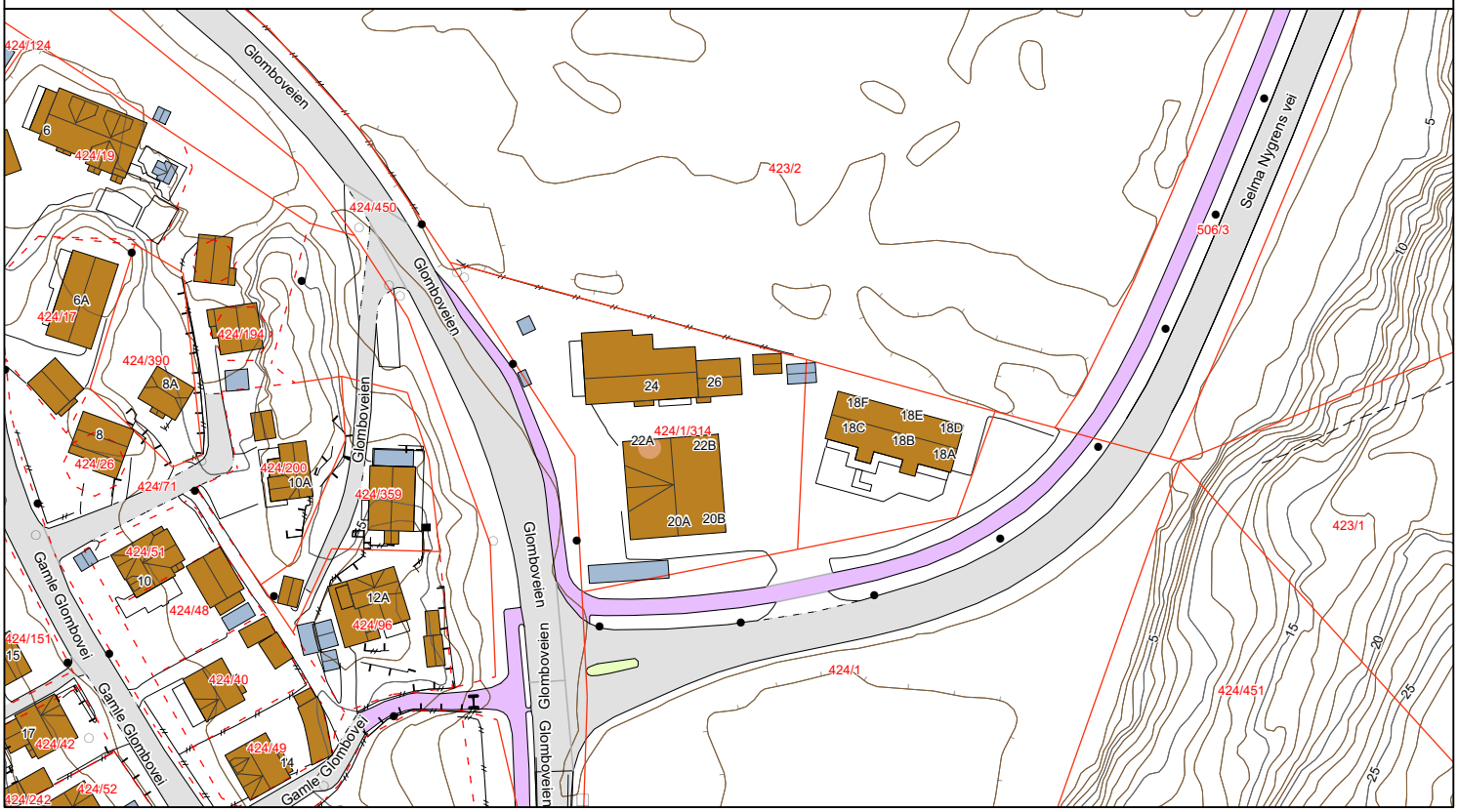
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Oversiktskart

Adresse: **Selma Nygrens vei 22B, 1678 Kråkerøy**
Gnr/Bnr: **3107/424/1/314/8**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3325 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.09.2025



Matrikkelkart

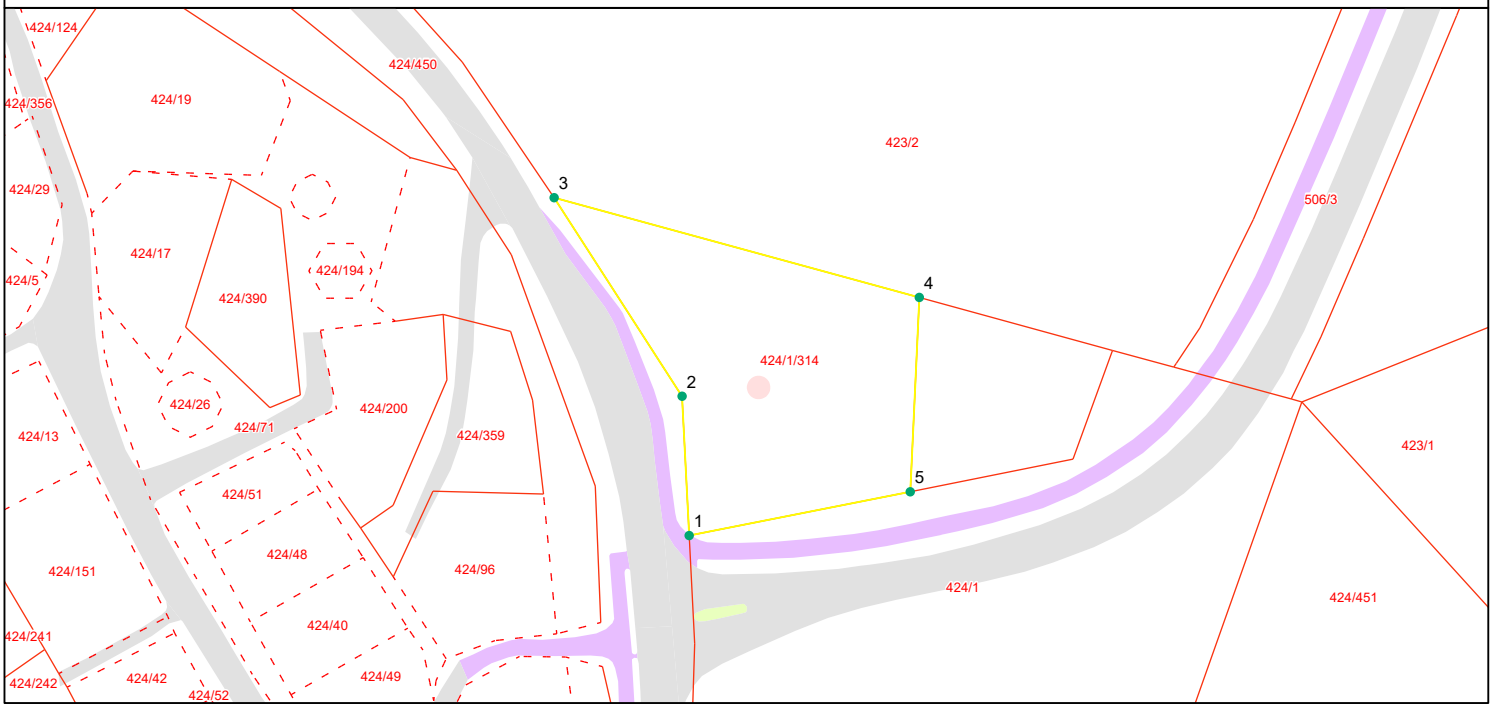
Adresse: **Selma Nygrens vei 22B, 1678 Kråkerøy**
Gnr/Bnr: **3107/424/1/314/8**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2375 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2375 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564516.51	609225.12	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	26.1	0
2	6564542.56	609223.8	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	44.17	0
3	6564579.69	609199.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	70.71	0
4	6564561.04	609268.08	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	36.41	0
5	6564524.69	609266.39	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	42.09	0

Matrikkelkart

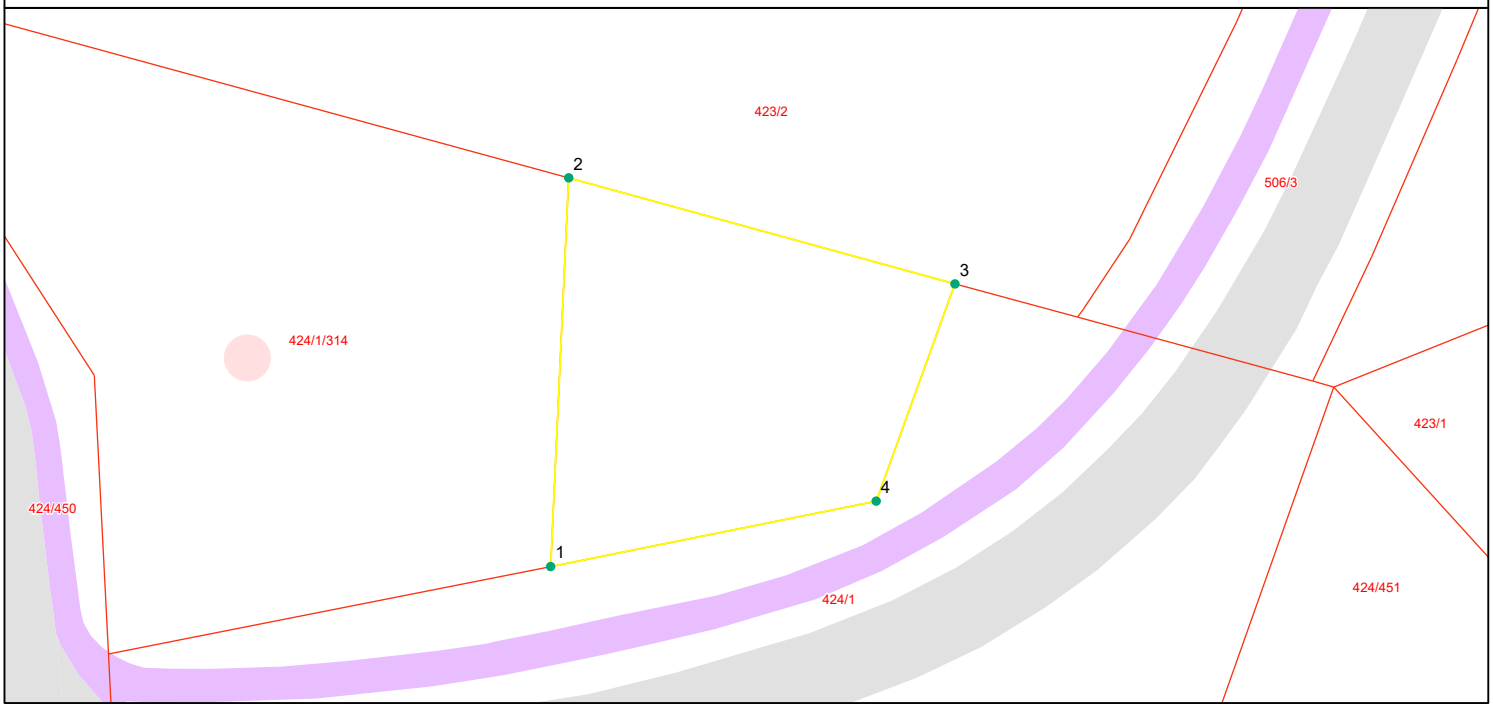
Adresse: **Selma Nygrens vei 22B, 1678 Kråkerøy**
Gnr/Bnr: **3107/424/1/314/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 950 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 950 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564524.69	609266.39	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	36.41	0
2	6564561.04	609268.08	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	37.41	0
3	6564551.12	609304.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	21.61	0
4	6564530.81	609296.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	31.02	0

Skatteetaten

Dato
26.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARKUS FOSS ANDERSEN
Bokfinkveien 11 H0101
1786 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 424 Bnr 1 Fnr 314 Snr 8

Eiendommens adresse:

Selma Nygrens vei , 1678 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 708 461
Som sekundærbolig:	kr 2 833 843

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I BOLIGSAMEIET SELMA NYGRENSVEI 18 - 26

Møtedato:	torsdag, 3. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Solibo sine lokaler – Jens Wilhelmsensgt. 3, 1671 Kråkerøy

Møtet ble åpnet av styreleder **Emma Ekman Kolsrud**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Gina B. Liland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Emma Ekman Kolsrud** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
6 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 8 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 24.000,-/46.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.
Vedtak:. 46.000,- ble enstemmig vedtatt

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år, ble **Maja Emilie Blytt** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Ernad Fajkovic** foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble **Beate Thunem** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Elizaveta Koroleva** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	**Maja Emilie Blytt**	På valg: 2027
Styremedlem:	**Ernad Fajkovic**	På valg: 2027
Styremedlem:	**Beate Thunem**	På valg: 2026
Varamedlem:	**Elizaveta Koroleva**	På valg: 2026

1.1. **FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING § 1** – Endring av forretningskontor.

Forslagsstiller: styret

Saksgrunnlag:
I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.
De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Ved endring vil vedtekter § 2 lyde som følger;
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Fredrikstad, besår av 23 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Styrets innstilling:
Endring av § 2 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

6.2. FORSLAG TIL HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: styret

Saksfremstilling: Styret ønsker at årsmøtet skal vedta forslag til husordensregler. Sameiet har pt ikke husordensregler.

Forslag til vedtak: godta husordensreglene slik de foreligger

Endringsvedtak:
Godta husordensreglene slik de foreligger med følgende endringer
Punkt 7.1 Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill.
Punkt 12.1 Ved gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene kan styret iverksette tiltak, inkludert skriftlig advarsel eller andre sanksjoner i tråd med sameiets vedtekter eller eierseksjonsloven.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 FORSLAG TIL UTEBELYSNING

Bakgrunn:

Sameiet har i dag begrenset belysning i felles utendørsområder, noe som påvirker sikkerhet og trivsel for beboerne. Manglende belysning kan føre til økt risiko for fallulykker, innbrudd og generelt dårligere trygghetsfølelse i sameiet. Ved å installere felles utebelysning vil vi forbedre både sikkerheten og estetikken i våre uteområder.

Se innkalling for ytterligere informasjon

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet vedtar at sameiet installerer felles utebelysning i tråd med de foreslåtte tiltakene. Styret får fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre installasjonen innenfor en kostnadsramme på _____

Endringsvedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på belysning til strategiske steder i fellesarealet og igangsette dette etter vurdering. Kostnadene skal dekkes av disponible midler.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 19:20

Protokollen signert av:

Møteleder/Protokollfører:
Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:
Emma Kolsrud /s/

REGULERINGBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
for Ny vei til GLOMBO - FREDRIKSTAD KOMMUNE

Planbestemmelser datert: 15.10.04
Dato for siste rev. av bestemmelsene: 08.02.05
Dato for kommunestyrets godkjennelse:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Detaljplan for veianlegget inngår som en del av reguleringsplanen

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Landbruksområde: Jordbruk
- Trafikkområder: Kjørevei, gang- og sykkelvei, annen veigrunn
- Friområde: Turvei
- Spesialområde: Frisiktsone
- Kombinerte formål: Midlertidig trafikkområde

§ 2 TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 3)

§ 2.1 Fellesbestemmelser

Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler.
Trafikkområdene skal anlegges med bredder som vist på plankartet og med standard og utforming som vist på detaljplanen. Det skal ved detaljutforming og gjennomføring av anlegget legges vekt på trafikksikkerhet, god fremkommelighet og god estetisk utforming.

ESTETIKK
Det skal legges vekt på god landskapsarkitektur med god tilpasning til terreng og omgivelser, høy estetisk kvalitet og funksjonell og bevisst utforming. Det skal benyttes materialer og planter som bidrar til harmoni med omgivelsene.
Det skal sendes inn tegninger og beskrivelse som viser hvordan estetikken er ivaretatt med hensyn til blant annet beplantning, murer, kantstein, belegg, vegetasjon, støtte for trær, belysning, evt.skilt med mer. Nevnte tegninger og beskrivelser skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten før anleggstart.

FRISIKT
Innen området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 2.2 Kjørevei og annet veiareal

Veien skal anlegges med bredder som vist på plankartet og med standard og overflater som vist på dataljplan. Veiforbindelsen skal opparbeides med trær og belysning som vist på dataljplan.

§ 2.3 Gang og sykkeveier

Det skal ved opparbeidelse av gang- og sykkelveier legges vekt på trafikksikkerhet.

2.4 Avkjørsler

Atkomster tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet. Pilsymboler for atkomst ved ubebygde arealer er vist som prinsipp og nøyaktig plassering må sees i sammenheng med videre planlegging av tilliggende arealer.
Avkjørsler skal dimensjoneres og utformes iht. vegnormalene.
Eksisterende avkjørsler til gnr 424.bnr.1 fnr. 314 skal stenges.

§ 3 FRIOMRÅDE: Turvei

Turveien er regulert med en bredde på 5 m. Turveien skal opparbeides med enkel standard.

§ 4. KOMBINERT FORMÅL

Midlertidig trafikkområde - felt MT

Området skal benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt. Når arbeidet er ferdigstilt, skal arealet opparbeides iht. opprinnelig stand.

§ 5. STØY

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføringen.
De laveste av de parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn som et minstekrav til utendørs oppholdsareal for eksisterende boliger. Grensen for innendørs ekvivalentnivå over døgnet skal ikke overstige 30 dBA og maksimalnivå i perioden 22:00 – 06:00 skal ikke overstige 45 dBA målt innendørs med lukket vindu. Hvis tiltakene forutsetter lukket vindu må tilfredsstillende inneklimaforhold sikres med hensyn til romlufttemperatur og ventilasjonskapasitet/ luftkvalitet i henhold til "anbefalte normer for inneklima" av november 1998.

Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Evt. støyskjerming skal byggemeldes.

§ 6. OPPRYDDING I FORURENSET GRUNN

Før anleggsarbeidene igangsettes, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn innenfor reguleringsområdet.

Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndigheten og plan- og bygningsmyndighetene varsles, jfr. Forurensningslovens §7 om plikt til å unngå forurensning. I forbindelse med inngrep i forurensede masser kreves tillatelse etter forrensningsforskriftens kap. 2 "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid."
Før anleggsarbeidene igangsettes skal evt. forurensninger i grunnen være fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, jfr. plan- og bygningslovens § 68 og en redegjørelse for dette arbeidet må sendes inn før anleggstart.

Før anleggsarbeidene igangsettes skal det foreligge en beredskapsplan, godkjent av forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter at anleggsarbeidene er påbegynt. Påtreffes det forurensninger i anleggsperioden skal arbeidene straks stanses og melding sendes forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten.

§ 7. PLAN FOR ANLEGGSFASEN

Oslo kommunes retninglinjer for anleggsstøy skal legges til grunn Før anleggsstart skal det foreligge plan som viser plassering av riggområder, midlertidige massedepinier, lagerplasser, evt. boligbrakker med atkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikken samt fremdriftsplan for gjennomføringen. Planen skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,26.09.2025

Til informasjon!

Eiendom: 424/1/314/8 Selma Nygrensvei 22 A

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET SELMA NYGRENSVEI 18-26
Gnr. 424, Bnr. 1, Fnr. 314
i Fredrikstad Kommune

Org.nr. 923 040 285

Vedtatt i forbindelse med stiftelse 26. september 2018, på digitalt årsmøte avholdt 28-31 mai 2021 og sist endret på årsmøtet 3.4.2025

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Fredrikstad, består av 23 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet mot bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom hver seksjon.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasse, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningstidspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, eventuelle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Dette innebærer også utvendig fasade.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiet skal ha vedlikeholdsfond og styret vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERNE
Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelt husordensregler. Forretningsfører skal notere eierskifte av seksjonen og sameier plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§7 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer og eventuelt to varamedlemmer. Styret skal bestå av minimum 3 personer og maksimum 5 personer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksenheter som kan gå utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9 ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fire av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
5. Valg av styre og eventuelt varamedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§12 OM ÅRSMØTET
Hver seksjon har èn stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14 FORRETNINGSFØRER
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§15 MISLIGHOLD
Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§16 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §39.

§17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan etter forutgående godkjenning av styret, slik at dette er likt for alle enheter

§18 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

****

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.09.2025 14:58

Eiendom 3107-424/1/314

Bruksnavn					
Type	Festegrunn	Etablert dato	04.12.1984	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	3326,1 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	424	Beregnet areal	3324,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	314	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Selma Nygrens vei 20A	1678 Kråkerøy	Glombo	Kråkerøy	Kråkerøy
Selma Nygrens vei 22A	1678 Kråkerøy	Glombo	Kråkerøy	Kråkerøy

Forretninger (16)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.04.1991	Grensejustering	3107-424/1	Avgiver	-950
		3107-424/1	Mottaker	950
07.01.1994	Omnummerering	3107-424/1	Mottaker	0
22.10.2012	Annen forretningstype	3107-424/450	Berørt	0
		3107-423/2	Berørt	0
		3107-424/374	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/439	Berørt	0
		3107-424/61	Berørt	0
		3107-424/71	Berørt	0
		3004-424/366	Berørt	0
22.01.2013	Annen forretningstype	3107-424/450	Berørt	0
		3107-423/2	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/71	Berørt	0
		3107-424/61	Berørt	0
24.01.2013	Annen forretningstype	3107-424/450	Berørt	0
		3107-423/2	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/71	Berørt	0
		3004-424/366	Berørt	0
13.11.2018	Feilretting	3107-424/1	Etablert/Endret	0
13.11.2018	Seksjonering	3107-424/1	Etablert/Endret	0
01.11.2019	Reseksjonering	3107-424/1	Etablert/Endret	0
26.11.2019	Feilretting	3107-424/1	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-424/1	Mottaker	0
		3004-424/1	Mottaker	0
06.01.2020	Reseksjonering	3107-424/1	Etablert/Endret	0
14.04.2020	Feilretting	3107-424/1	Etablert/Endret	0
07.05.2021	Reseksjonering	3107-424/1	Etablert/Endret	0
09.01.2023	Annen forretningstype	3107-423/1	Berørt	0
		3107-423/2	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/451	Berørt	0
08.02.2023	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	3107-424/450	Berørt	0
		3107-423/118	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/407	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3107-423/2	Avgiver	-14985
		3107-506/3	Mottaker	14985
		3107-423/121	Berørt	0
		3004-424/366	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-424/1	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	6486533			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.12.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	31.12.1993	Areal, annet (bruk/brutto)	39/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	39/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	39/0	39/0

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

1. Generelle regler

1.1. Alle beboere plikter å vise hensyn til hverandre og bidra til et godt naboskap.
1.2. Seksjoner og fellesarealer skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

---

2. Ro og orden

2.1. Alminnelig ro skal overholdes mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og helligdager.
2.2. Bråk og høy musikk må begrenses utenfor disse tidene og skal aldri være til unødig sjenanse.
2.3. Ved spesielle anledninger som fester, skal naboer informeres i god tid.

---

3. Fellesarealer

3.1. Fellesarealer som ganger, trapper, heiser, hager og lekeplasser skal holdes ryddige og frie for private gjenstander.

> Jf. Vaskelister. Alle beboere som benytter fellesgang/arealer har et felles ansvar til å holde fellesarealene i orden. Kan beboer av div årsaker ikke følge vaskelisten må de selv arrangere bytte.

3.2. Skader på felles eiendom skal umiddelbart meldes til styret.
3.3. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer, inkludert inngangspartier og trapperom. Se deg rundt og beveg deg bort fra ventilasjonsluker og naboenes åpne vinduer. Vis respekt.

---

4. Avfallshåndtering

4.1. Avfall skal sorteres etter kommunens retningslinjer og kastes i de respektive beholderne.
4.2. Større gjenstander som møbler og elektronikk skal ikke etterlates i fellesarealer eller ved søppelstasjoner, men leveres på godkjente avfallsstasjoner.

---

5. Dyrehold

5.1. Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
5.2. Eiere er ansvarlige for å holde dyr under kontroll og rydde opp etter dem i fellesarealer.
5.3. Ved allergi- eller støyproblemer vil styret vurdere tiltak i samråd med berørte parter.

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

6. Parkering

6.1. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Dette begrunnes tilgang for uttrykningskjøretøy.
6.2. Ladeplass for elbil forbeholdes el-kjøretøy med pågående lading. Maks tid for lading er 6 timer i tidsrommet 07:00-23:00.
6.3. Det er forbeholdt en parkeringsplass per seksjon. Dersom beboere har flere kjøretøy må disse parkeres utenfor sameiet.

---

7. Bruk av balkong og uteplass
7.1. Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk og gassgrill.
7.2. Vanning av planter må utføres på en måte som ikke forårsaker ulempe for underliggende seksjoner.
7.3. Balkonger kan brukes til private formål men ikke som lagring av store gjenstander som kan være til hinder for naboene eller utseendemessig forstyrre fellesområdene.

---

8. Vedlikehold
8.1. Vedlikehold av egen seksjon, inkludert balkong, er eierens ansvar men skal følge sameiets retningslinjer.

---

9. Deltakelse på dugnad

9.1. For å opprettholde et godt bomiljø og vedlikeholde fellesarealer, arrangerer sameiet dugnader minst 1 per år.
9.2. Alle sameiere plikter å delta på dugnad eller bidra på annen måte dersom de er forhindret fra å møte.
9.3. Eventuelle fritak fra dugnad må avtales med styret på forhånd.

---

10. Sikkerhet

10.1. Alle beboere plikter til å ha brannvernutstyr i orden. Dette innebærer brannslukkingsapparat, brannvarsler, og operativ komfyrvakt.

---

11. Klager og konflikthåndtering

11.1. Klager på brudd på husordensreglene skal først forsøkes løst mellom de involverte parter.
11.2. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen skriftlig sendes til styret for behandling.

---

12. Brudd på husordensreglene

12.1. Ved gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene og eierseksjonsloven kan styret iverksette tiltak, inkludert skriftlig advarsel eller andre sanksjoner i tråd med sameiets vedtekter.

---

13. Ikrafttredelse og endringer

13.1. Disse husordensreglene trer i kraft fra 03.04.2025.
13.2. Endringer i reglene kan vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Grunnkart

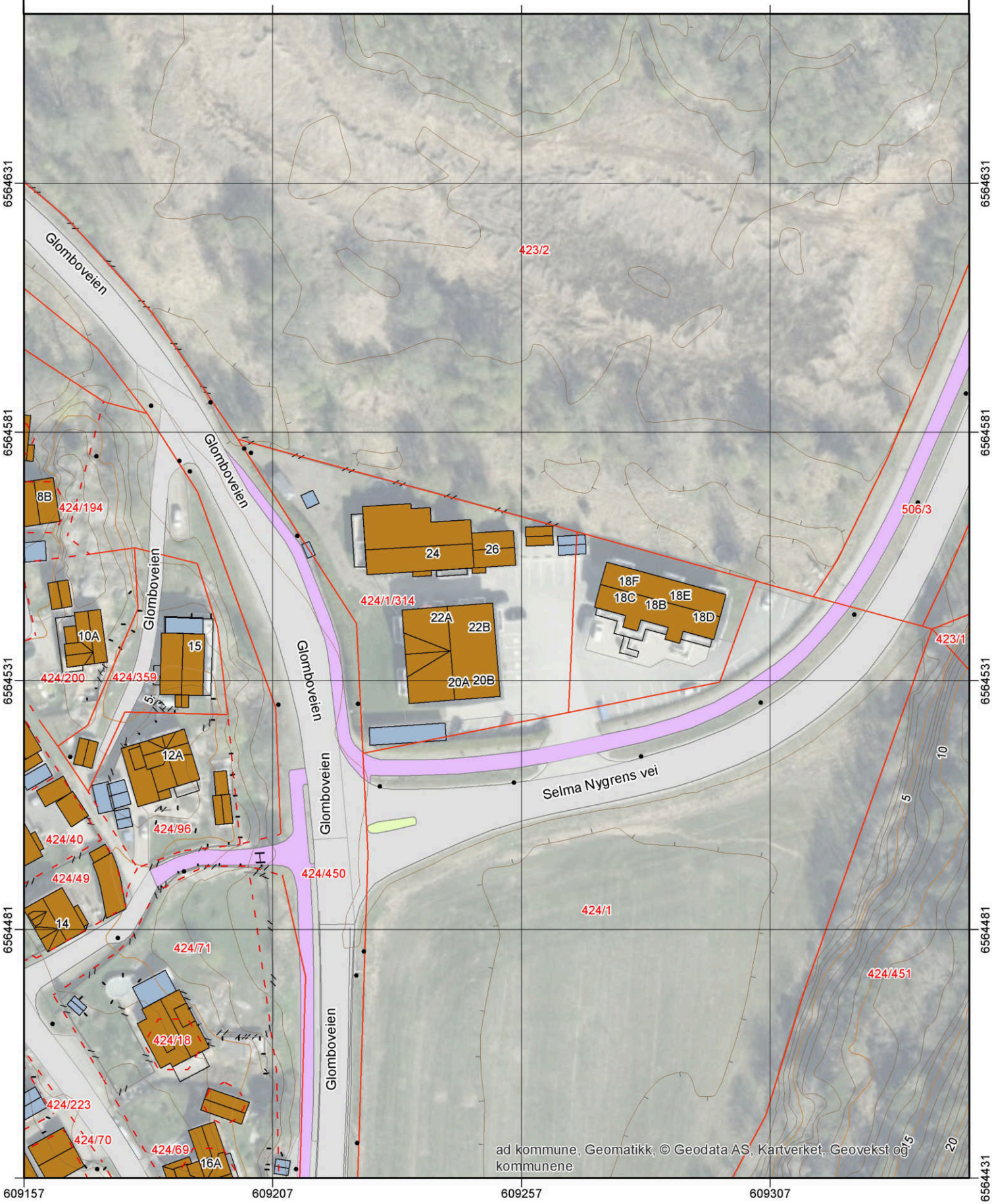
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/8

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-24

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 424 Bnr.: 1 Fnr.: 314 Snr.: 8

Adresse(r):

Gateadresse:	Selma Nygrens vei 20 A
Gatenr:	94740
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1678 KRÅKERØY

Gateadresse:	Selma Nygrens vei 22 A
Gatenr:	94740
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1678 KRÅKERØY

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:15.09.2025 kl. 10.30

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2020/1965344-1/200 09.01.2020 21:00	OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING VEDERLAG: NOK 2 890 000 Omsetningstype: Fritt salg KOLSRUD EMMA EKMAN F.NR: 100295 35812 IDEELL: 1/2 LILHOLT CARL-PETER FORSBERG F.NR: 311091 43335 IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:

1985/12130-3/86 18.11.1985	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 50 år ÅRLIG AVGIFT NOK 4,500 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT LEIEN KAN REGULERES BESTEMMELSER OM FORLENGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 1 FNR: 314
1993/668-1/86 27.01.1993	** NYE VILKÅR Kontrakten utvidet til å gjelde tilleggsparsell 950 m2 jfr. målebrev dbnr. 667/93 Samlet årlig avgift NOK 6.500,-
2017/1340021-1/200 30.11.2017 21:00	** NYE VILKÅR - FESTE Årlig festeavgift: NOK 44 000
2020/1965359-1/200 09.01.2020 21:00	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 2 000 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i feste:

1987/2079-1/86 03.03.1987	ERKLÆRING/AVTALE GJELDER FESTE Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ELVERK Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 1 FNR: 314

GRUNNDATA

2018/1665057-1/200 10.12.2018 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 8 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/23
2020/1526396-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 424 BNR: 1 FNR: 314 SNR: 8
2024/857812-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 424 BNR: 1 FNR: 314 SNR: 8

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kursiv Eiendomsmegling AS
E-post: thor-martin.froyland@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26**

15.09.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.09.2025

Boligselskap:	Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Organisasjonsnr:	923 040 285
Gnr./bnr:	424 / 1
Eier(e):	Carl-Peter Forsberg Lilholt / Emma Ekman Kolsrud
Seksjonsnr:	8
Adresse:	Selma Nygrens vei 22A, 1678 Kråkerøy
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/selma-nygrensvei-18-20/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/selma-nygrensvei-18-20/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Byggmesterforsikring, avtalenr. 21042
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 1.832,– pr. md.

Felleskostnadene inkl:
Bygningsforsikring, data, forretningsførsel, revisjon, festeavgift, snøbrøyting og andre drifts-kostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 458	kr 27 972

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:
Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.9.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 424 / 1 / 314 / 8

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

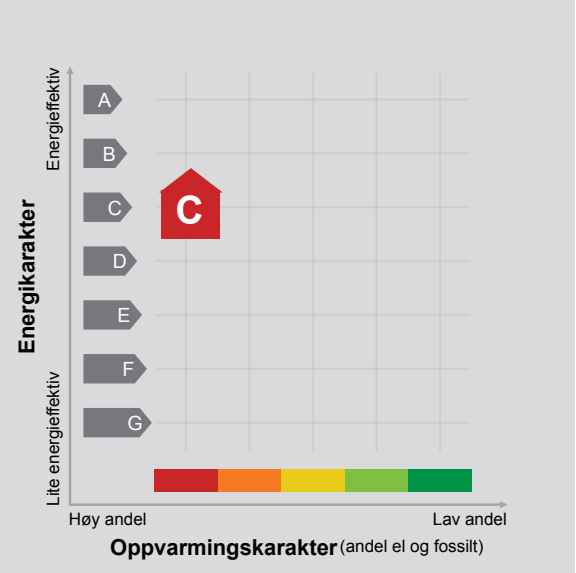
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad
2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk

ENERGIATTEST

Adresse	Selma Nygrens vei 22A
Postnummer	1678
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	314
Bygningsnummer	6492045
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173519
Dato	26.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- KS – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fritid	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering næring	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering idrett	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering offentlig/privat tjeneste	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering grønnstruktur	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering kombinasjon	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fareområde	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering bevaring	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering gjennomføring	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1920			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering fareområde	1921			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering	1922			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering tjenesteyting	1923			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1924			MMFF	153,153,255	40,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1925			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1931			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1999			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)					
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0,0,0,40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0,0,0,20
Gatetorg	2011		Gatetorg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	FAEEDB	240-221-219	6,7,9,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg adc	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0,0,0,40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999999	153-153-153	0,0,0,40
Bane (rammeområdet kan benyttes)	2020		Bane	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for jernbane	2021		Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trase for T-bane	2023		T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Lastegat/rullebane	2026		Lastegat/rullebane			
Tekniske bygg/anlegg/stasjon	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane	2030		Luftbane	999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane - tekniske bygg/stasjon	2031					
Luftbane - terminalbygg	2032		Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033		Luftbanekontrollbygg			
Lastegat/plass for helikopter	2034					
Navn	2040		Navn	MA0CC	153-204-204	20,0,0,20
Rør	2042		Rør			
Kanalstrekninger	2042		Kanalstrekning			
Sluser/sluse	2043		Kanalsluse			
Kanalareal for sykling	2050		Kanalareal for sykling	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Gatetorvareal	2060		Gatetorvareal	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivfelt/spor	2070		Kollektivfelt/spor			
Kollektivholdeplass	2071		Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivtrafikkspor	2073		Kollektivtrafikkspor			
Parsell - kollektivgatekryss	2074					
Parkeringsareal	2080					
Parkeringsområde	2081		Parkeringsområde	BMMMM	185-185-185	0,0,0,27
Parkeringshus	2082					
Parkeringsplass - anlegg	2083		Parkeringsplass			
Trase for teknisk infrastruktur	2100			FFCC66	255-204-153	0,20,40,0
Energinett	2110		Energinett			
Kjernekraftverk	2120		Kjernekraftverk			
Varme- og oljeverk	2130		Varme-/oljefyrbygg			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallsveg	2150		Avfallsveg			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2190					
Samferdsels-/tekniske infrastrukturformål	2199					
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900			000000	204-204-204	0,0,0,20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2999			000000	204-204-204	0,0,0,20
				FFCC66	255-204-153	0,20,40,0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badestrand	3041		Badestrand			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3051		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990			MCC99	153-204-153	40,0,40,20
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning	4030		Forlegning			
Sambruksområde	4050			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				CCFF99	204-255-153	20,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger)	5100		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Reindriftsområde	5121		Reindriftsområde	MFF99	51-255-153	80,0,40,0
Gartneri	5130		Gartneri			
Fiskeplass	5141		Fiskeplass			
Akvakulturformål	5150		Akvakulturformål	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Reindriftsområde	5151		Reindriftsområde			
Beiteområde	5152		Beiteområde			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Spredt næringsbebyggelse	5411					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Sjøareal	5300		Sjøareal	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Jordbruk	5310		Jordbruk			
Beiteområde	5320		Beiteområde			
Skogbruk	5330		Skogbruk			
Reindriftsområde	5340		Reindriftsområde			
Akvakulturformål	5350		Akvakulturformål			
Kombinerte landbruksformål	5890			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift kombinert med andre angitte hovedformål	5990			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80,20,0,0
Fiske	6200		Fiske			
Marikultur	6210		Marikultur			
Akvakulturanlegg for oppdrett	6220		Akvakulturanlegg			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Badeplass	6240		Badeplass			
Vern	6300			66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Kombinerte bruks- og vernehensyn	6400		Kombinerte bruks- og vernehensyn	66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6420					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6430					
Drikkevannskilde	6500		Drikkevann	66FFF	51-153-255	80,40,0,0
Nasjonalinteresse	6600		Nasjonalinteresse	MFFFF	153-255-255	40,0,0,0
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag	6610					
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsformål	6700		Friluftsformål			
Friluftsområde sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Ferdselsårer sjø og vassdrag	6730		Ferdselsårer sjø	99CCCC	153-204-204	40,0,0,20
Ferdselsårer sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Grønnstruktur	6750			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Grønnstruktur sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6760			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Internasjonal farled	6761		Internasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Nasjonal farled	6762		Nasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Farled	6763		Farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Kombinerte formål sjø og vassdrag med flere alternative utøvelser	6900			66FFF	102-255-255	60,0,0,0
				66FMM	102-255-102	60,0,60,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6990			66FFF	102-255-255	60,0,0,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fiktegrafikk - retningsmønster	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Hensynssone med Hensynssonetype:
Hensynssone	(1000)		FFF0000, Rød fyll 60%, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse: 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 300 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 FF0000 svart, Vinkel 60 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 120 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Sosi-kode	Antall sifre	Maksverdi feltlengde	Fiktegrafikk, retningsmønster	Anmerkning
Hjelpelinjemidlertidlinje	2	2.0	9.0		Fiktegrafikk benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Flatens avgrensning med Hjelpelinjemidlertidlinje

Linjesymbol	Bredde i mm	Tilbakelokk i mm	Lengde i mm	Avstand i mm	Symbol	Farge	Mellomrom
HjelpLinje		0.0	6.0	2.0		RGB 0-0-0	
HjelpVirtuellLinje		0.25				RGB 0-0-0	
HjelpStreng1Linje, **HjelpStreng2Linje**							
HjelpGrense,							
HjelpAvstandsLinje, **HjelpAvstandsStreng1Linje,** **HjelpAvstandsStreng2Linje,**		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0	
HjelpGrense,							
HjelpGrenseStreng1Linje, **HjelpGrenseStreng2Linje,**							
HjelpMidtlinje,		0.5	2.0	2.0		RGB 0-0-0	Stricklie gir bestemmelser avgrensen med en linje. Ingen flatefarge. Tilføres ved arealgrensevirkning for formålsområder.
HjelpAksjeHøyde		0.25	2.0	1.0		RGB 0-0-0	Underskjegle: 45 Nil

Symbolnavn JPEG,PNG,TIF							
Regulert bustoggrense	1223	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal opphøres	1224	0,25	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Sikt, bufferområde, rom som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	4,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som bevaringsformål	1215	0,25	2,0	2,5		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men supplerer med linje i bygningens diagonaler
Regulert bestemmelse	1221	0,15	9,0	2,0		RGB 0-0-0	
Fotsbelte	1222	0,18	2,0	1,5		RGB 0-0-0	Nytt navn
Regulert kant hjemmel	1225	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert hjemmel	1226	0,35	2,0	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1228	0,35	1,0	1,5		RGB 0-0-0	
Regulert frisiktgrense	1229	0,35	1,0	0,8		RGB 0-0-0	
Regulert rekkefølgene	1227	0,35	8,0			RGB 0-0-0	
Regulert stattlenur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fullstreng
Stikningspunkt	1230	0,35				RGB 0-0-0	
Rør	1232	0,5	5,0	1,5		RGB 0-0-0	Brukes maskinen med RR LEIPSPUNKT 1201 og lignen med rekkefølgeforklaring stemmer og plassering, på land og/eller i sjøen. Brukes maskinen kombi maskinen som skjelt linje
Tunnel	1234	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelforløp maskinen med RR/LEIPSPUNKT 1201. Tunnelløre maskinelle kombi maskinen med skjelt linje.
Mål og avstandslinje	1238	0,2				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense	1360	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Eiendomsgrense usikkerhet	1361	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Skråfylgn usikkerhet	1362	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert kantavlinje (1221)
Stikningsmål Stikningsmål for maksverdiside i Oslo og nærliggende kommuner (maksbokstav)	1363	1,0	8,0	2,5		RGB 0-150-0	

Symbolnavn/Postnr JPG,PNG,TIF							
Tiltalt grunnnivå - BYGNINGS-fra at be sone på symbolets retning							
Hovedretningsfylgende hjemmegrense	1231					RGB 0-0-0	
Stengning av avstjernet	1241					RGB 0-0-0	
Avstjernet	1242					RGB 0-0-0	
Ruiner	1251					RGB 0-0-0	
RUNESYMBOL	1243					RGB 0-0-0	
Fornlevninger	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Gravsteinsmerke for navn skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på skiet rundt tre
Regulert nyttne	1272					RGB 0-0-0	
Regulert murensikring	1273					RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Nr. 448 :

FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GLOMBOVEIEN 2A

§ 1 GENERELT

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder: Boliger
- Spesialområde: Parkbelte
  Trafo

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlig grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 3 BYGGEOMRÅDER - BOLIGER

Maksimal høyde til gesims/møne er 5.5 / 8.5 m.
For eksisterende bygning B1 er maksimal høyde til gesims/møne 7.0 / 11.0 m.
Bebyggelsens samlede grunnflate (BYA) må ikke overstige 30 % av område regulert til boliger.

Kommunen skal ved søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får karakter av boligbebyggelse i detaljering og materialbruk.
Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Det skal opparbeides minst følgende antall parkeringsplasser per boenhet.
2 parkeringsplasser per bolig over 85 m^2.
1.5 parkeringsplasser per bolig mellom 65-85 m^2.
1 parkeringsplass per bolig mellom 40-65 m^2.
0.5 parkeringsplasser per bolig under 40 m^2.

Det skal opparbeides egnede ute oppholdsarealer/lekeareal på minst 25 % av boligenes bruksareal BRA eller 25 m^2 per bolig. Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor området for boliger. Kravet om nærlekeplass faller bort dersom alle boenheter er mindre enn 40 m^2.

Utomhusplan skal fremmes samtidig med søknad om byggetillatelse. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 og skal angi parkeringsplasser, arealer for ute oppholdsarealer og interne kjøre/gangveier/plasser.
Teknisk hovedutvalg kan nekte å godkjenne utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen.
Uteanleggene skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før det gis ferdigattest for bygningen.

§ 4 SPESIALOMRÅDE - PARKBELTE

Eksisterende parkbelte inntil 20 m fra senterlinje vei skal opprettholdes.

§ 5 SPESIALOMRÅDE - TRAFO

Spesialområdet skal benyttes til område for trafo.

17.08.99
rev 04.10.99

SG arkitekter / AH

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.09.2025 14:59

Eiendom 3107-424/1/314

Adresser (2)

Adresse	Poststed
Selma Nygrens vei 20A	1678 Kråkerøy
Selma Nygrens vei 22A	1678 Kråkerøy

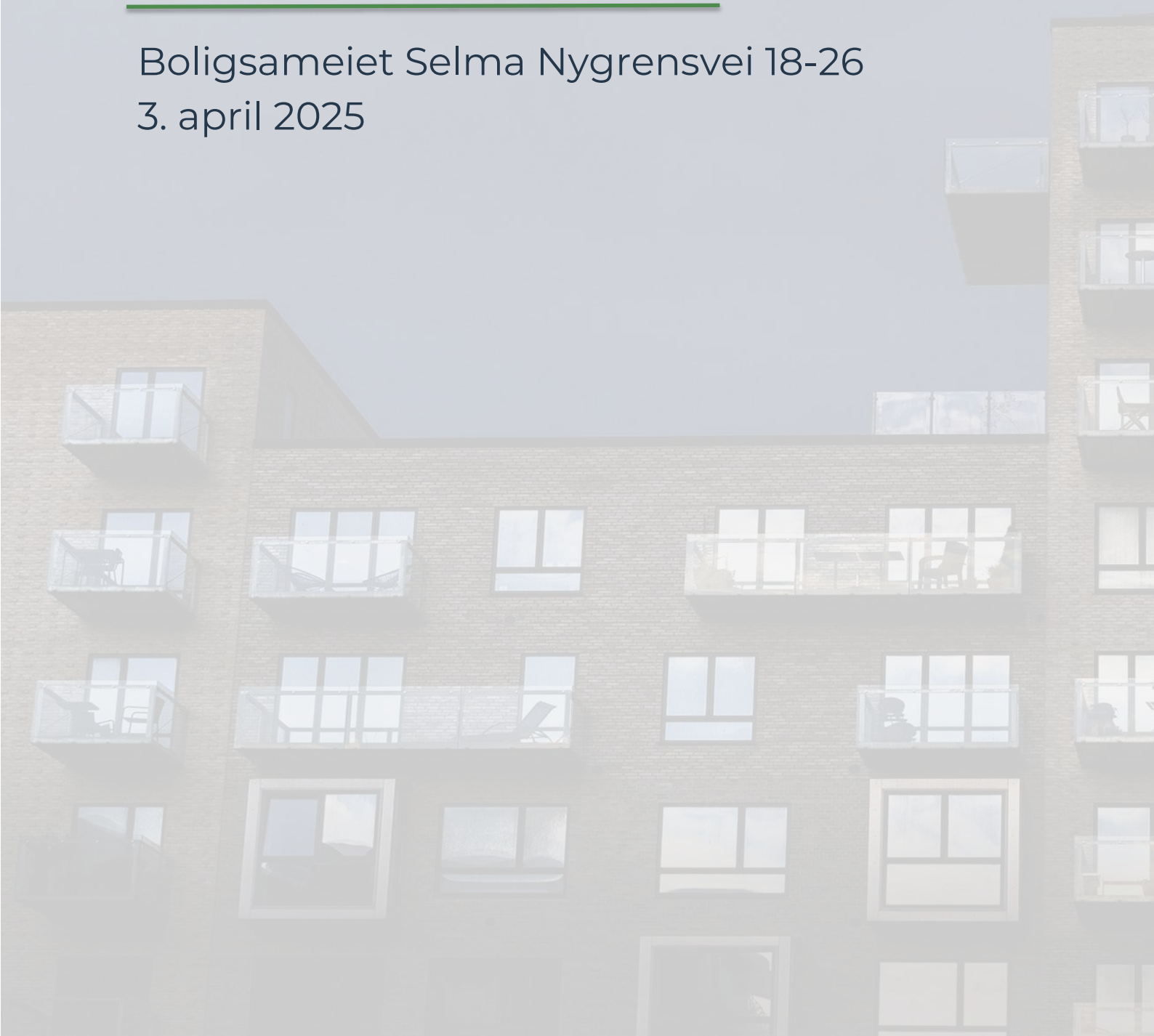
Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
3. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**03.04.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Solibo sine lokaler–Jens Wilhelmsensgata 3** **1671 Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

   - **5.1.** Valg av styreleder for 2 år
   - **5.2.** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **5.3.** Valg av 1 varamedlem for 1 år
   - **5.4.** Valg av valgkomite

6. **INGEN INNKOMNE FORSLAG**

   6.1 ENDRING AV VEDTEKTER § 1 Navn, Forretningskontor og formål –
   forslagsstiller styret
   6.2 OPPRETTELSE AV HUSORDENSREGLER
   forslagsstiller styret
   6.3 UTEBELYSNING
   forslagsstiller styret

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Emma Ekman Kolsrud	På valg:	2025
Styremedlem	Beate Thunem	På valg:	2025
Styremedlem	Maja Emilie Blytt	På valg:	2025
Varamedlem	Torun Forsberg	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/selma-nygrensvei-18-20

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Byggmesterforsikring AS
Polisenummer: 21042

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Boligsameiet Selma Nygrens vei 18-26
Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	459 540	445 740	459 200	505 500
Annen inntekt		0	0	700	0
Sum inntekter		**459 540**	**445 740**	**459 900**	**505 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	23 000	23 000	23 000	24 000
Lønn - Byggarbeider	3	18 000	0	0	0
Personalkostnader	3	8 718	3 243	3 300	3 400
Revisjonshonorar		6 509	5 780	6 800	6 900
Forretningsførerhonorar		43 849	41 251	43 900	45 500
Konsulentbistand	4	7 188	0	0	0
Vaktmester / snømåking		47 938	61 188	57 000	59 000
Drift og vedlikehold	5	101 166	1 379	40 000	40 000
Avsetning til vedlikehold		0	23 000	0	0
Fellesstrøm		15 883	20 510	22 200	26 000
Strøm elbilladning		7 024	0	0	0
Fiberaksess		20 196	20 196	21 300	21 000
Festeavgift		64 336	64 336	64 400	64 400
Bygningsforsikring		52 080	49 436	54 400	57 000
Styreportal		6 598	10 108	0	5 000
Andre driftsutgifter	6	16 454	23 616	26 400	14 900
Sum driftskostnader		**438 937**	**347 042**	**362 700**	**367 100**
Driftsresultat		**20 603**	**98 698**	**97 200**	**138 400**
Finansinntekter		10 665	6 990	0	0
Resultat av finansposter		**10 665**	**6 990**	**0**	**0**
Årsresultat		**31 268**	**105 688**	**97 200**	**138 400**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	7	31 268	105 688		

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 783	1 615
Kundefordringer		0	5 310
Forskuddsbetalt kostnader		49 611	46 930
Sum fordringer		**56 394**	**53 855**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		373 686	275 392
Bankinnskudd Skattetrekk	8	3 780	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**377 466**	**275 392**
Sum eiendeler		**433 861**	**329 247**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7	242 515	211 247
Sum opptjent egenkapital		**242 515**	**211 247**
Sum egenkapital		**242 515**	**211 247**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning til vedlikehold	7	23 000	23 000
Sum langsiktig gjeld		**23 000**	**23 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		8 061	13 435
Leverandørgjeld		107 030	28 152
Skyldige offentlige avgifter		9 255	9 413
Annen kortsiktig gjeld		44 000	44 000
Sum kortsiktig gjeld		**168 346**	**95 000**
Sum gjeld		**191 346**	**118 000**
Sum egenkapital og gjeld		**433 861**	**329 247**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 10.03.2025.

Boligsameiet Selma Nygrens vei 18-26

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres månedlig.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 og består av 23 boligseksjoner.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2024**	**2023**
Felleskostnader	459 540	445 740
Sum innkrevde felleskostnader	**459 540**	**445 740**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Styrehonorar	23 000	23 000
Lønn - Byggarbeider	18 000	0
Feriepenger	2 574	0
Arbeidsgiveravgift	5 781	3 243
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	363	0
Sum	**49 718**	**26 243**

Lønnsutbetalingen gjelder bygging av søppelskur.

Note nr. 4 - Konsulentbistand

Det er kostnadsført kr. 7 188 som konsulentbistand i år 2024.
Det er bistand til et ekstraordinært årsmøte i september 2024,
og bistand ved endring av rekvisjonsretten for nøkkeladministrasjon.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold

Kanalrens	77 600
Materialer til søppelskur	19 933
Diverse utgifter	3 633
Sum drift og vedlikehold	**101 166**

Note nr. 6 - Andre driftsutgifter

Det er kostnadsført kr.16 454 som andre driftsutgifter i år 2024.
Det er bl.annet Solibo Home SMS, brukerrettigheter 24SO, OCR-Gebyr og omkostninger nettbank.

Note nr. 7 - Disponible midler og egenkapital	**2024**	**2023**
Disponible midler pr. 01.01.	234 247	105 559
Endringer:		
Årets resultat	31 268	105 688
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	23 000
Disponible midler pr. 31.12.	**265 515**	**234 247**
Annen egenkapital 01.01.	211 247	105 559
Årets resultat	31 268	105 688
Sum annen egenkapital pr. 31.12.	**242 515**	**211 247**

Note nr. 8 - Bundet kapital

Bankinnskudd Skattetrekkonto innestående saldo pr. 31.12.24 er kr 3 780.

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 som viser et overskudd på NOK 31 268. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.08.2025

inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 12. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøtet i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 24.000**,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

_____stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av **2** styremedlemmer

Ernad Fajkovic stiller til valg som styremedlem for **2** år
Beate Thunem stiller til valg som styremedlem for **1** år

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1. FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING § 1 – Endring av forretningskontor.

Forslagsstiller: styret

Saksgrunnlag:
I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.
De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Dagens vedtekter lyder som følger:
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Sarpsborg, besår av 23 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Ved endring vil vedtekter § 2 lyde som følger;
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Fredrikstad, besår av 23 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Styrets innstilling:
Endring av § 2 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

Vedtektsendringen må vedtas med 2/3 flertall.

6.2. FORSLAG TIL HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: styret

Saksfremstilling: Styret ønsker at årsmøtet skal vedta forslag til husordensregler. Sameiet har pt ikke husordensregler.

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

1. Generelle regler

1.1. Alle beboere plikter å vise hensyn til hverandre og bidra til et godt naboskap.
1.2. Leiligheter og fellesarealer skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

---

2. Ro og orden

2.1. Alminnelig ro skal overholdes mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og helligdager.
2.2. Bråk og høy musikk må begrenses utenfor disse tidene og skal aldri være til unødig sjenanse.
2.3. Ved spesielle anledninger som fester, skal naboer informeres i god tid.

---

3. Fellesarealer

3.1. Fellesarealer som ganger, trapper, heiser, hager og lekeplasser skal holdes ryddige og frie for private gjenstander.

> Jf. Vaskelister. Alle beboere som benytter fellesgang/arealer har et felles ansvar til å holde fellesarealene i orden. Kan beboer av div årsaker ikke følge vaskelisten må de selv arrangere bytte.

3.2. Skader på felles eiendom skal umiddelbart meldes til styret.
3.3. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer, inkludert inngangspartier og trapperom. Se deg rundt og beveg deg bort fra ventilasjonsluker og naboenes åpne vinduer. Vis respekt.

---

4. Avfallshåndtering

4.1. Avfall skal sorteres etter kommunens retningslinjer og kastes i de respektive beholderne.
4.2. Større gjenstander som møbler og elektronikk skal ikke etterlates i fellesarealer eller ved søppelstasjoner, men leveres på godkjente avfallsstasjoner.

---

5. Dyrehold

5.1. Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
5.2. Eiere er ansvarlige for å holde dyr under kontroll og rydde opp etter dem i fellesarealer.
5.3. Ved allergi- eller støyproblemer vil styret vurdere tiltak i samråd med berørte parter.

---

6. Parkering

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

6.1. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Dette begrunnes tilgang for uttrykningskjøretøy.
6.2. Ladeplass for elbil forbeholdes el-kjøretøy med pågående lading. Maks tid for lading er 6 timer i tidsrommet 07:00-23:00.
6.3. Det er forbeholdt en parkeringsplass per leilighet. Dersom beboere har flere kjøretøy må disse parkeres utenfor sameiet.

---

7. Bruk av balkong og uteplass
7.1. Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk grill.
7.2. Vanning av planter må utføres på en måte som ikke forårsaker ulempe for underliggende leiligheter.
7.3. Balkonger kan brukes til private formål men ikke som lagring av store gjenstander som kan være til hinder for naboene eller utseendemessig forstyrre fellesområdene.

---

8. Vedlikehold
8.1. Vedlikehold av egen leilighet, inkludert balkong, er eierens ansvar men skal følge sameiets retningslinjer.

---

9. Deltakelse på dugnad

9.1. For å opprettholde et godt bomiljø og vedlikeholde fellesarealer, arrangerer sameiet dugnader minst 1 per år.
9.2. Alle sameiere plikter å delta på dugnad eller bidra på annen måte dersom de er forhindret fra å møte.
9.3. Eventuelle fritak fra dugnad må avtales med styret på forhånd.

---

10. Sikkerhet

10.1. Alle beboere plikter til å ha brannvernutstyr i orden. Dette innebærer brannslukkingsapparat, brannvarsler, og operativ komfyrvakt.

---

11. Klager og konflikthåndtering

11.1. Klager på brudd på husordensreglene skal først forsøkes løst mellom de involverte parter.
11.2. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen skriftlig sendes til styret for behandling.

---

12. Brudd på husordensreglene

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

12.1. Ved gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene kan styret iverksette tiltak, inkludert skriftlig advarsel eller andre sanksjoner i tråd med sameiets vedtekter.

---

13. Ikrafttredelse og endringer

13.1. Disse husordensreglene trer i kraft fra 03.04.2025.
13.2. Endringer i reglene kan vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

6.2. FORSLAG TIL UTEBELYSNING

Bakgrunn:
Sameiet har i dag begrenset belysning i felles utendørsområder, noe som påvirker sikkerhet og trivsel for beboerne. Manglende belysning kan føre til økt risiko for fallulykker, innbrudd og generelt dårligere trygghetsfølelse i sameiet. Ved å installere felles utebelysning vil vi forbedre både sikkerheten og estetikken i våre uteområder.

Forslag til tiltak:

1. Valg av løsning: Det installeres energieffektiv LED-belysning på strategiske steder i fellesområdene, inkludert gangstier, boder, og parkeringsplasser.
2. Kostnad og finansiering: Styret innhenter tilbud fra leverandører og legger frem endelig kostnadsoverslag for sameierne. Finansieringen foreslås dekket gjennom vedlikeholdsfondet eller en ekstraordinær innbetaling per enhet.
3. Ansvar og gjennomføring: Styret gis mandat til å velge leverandør og iverksette tiltaket innen _____, forutsatt at kostnaden ligger innenfor rimelige rammer.
4. Vedlikehold: Styret sørger for jevnlig kontroll og eventuelt vedlikehold av belysningen.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet vedtar at sameiet installerer felles utebelysning i tråd med de foreslåtte tiltakene. Styret får fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre installasjonen innenfor en kostnadsramme på _____

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/1/314/8

Eierrepresentant: Lilholt Carl-Peter F

Regningsmottaker: Lilholt Carl-Peter F

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	314	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	8				

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6492045	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	65
6492045	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		65

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KOLSRUD EMMA EKMAN	SELMA NYGRENS VEI 22A	1678 KRÅKERØY	1/2	Fester
LILHOLT CARL-PETER F	SELMA NYGRENS VEI 22A	1678 KRÅKERØY	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 10 329,00	01.01.2026	1/22	0	kr 1 761,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.01.2026	1/22	0	kr 321,00
60	ESkatt Bolig	834 000,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 2 668,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 6 661,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 3 478,00

kr 18 754,00

Grunnkart

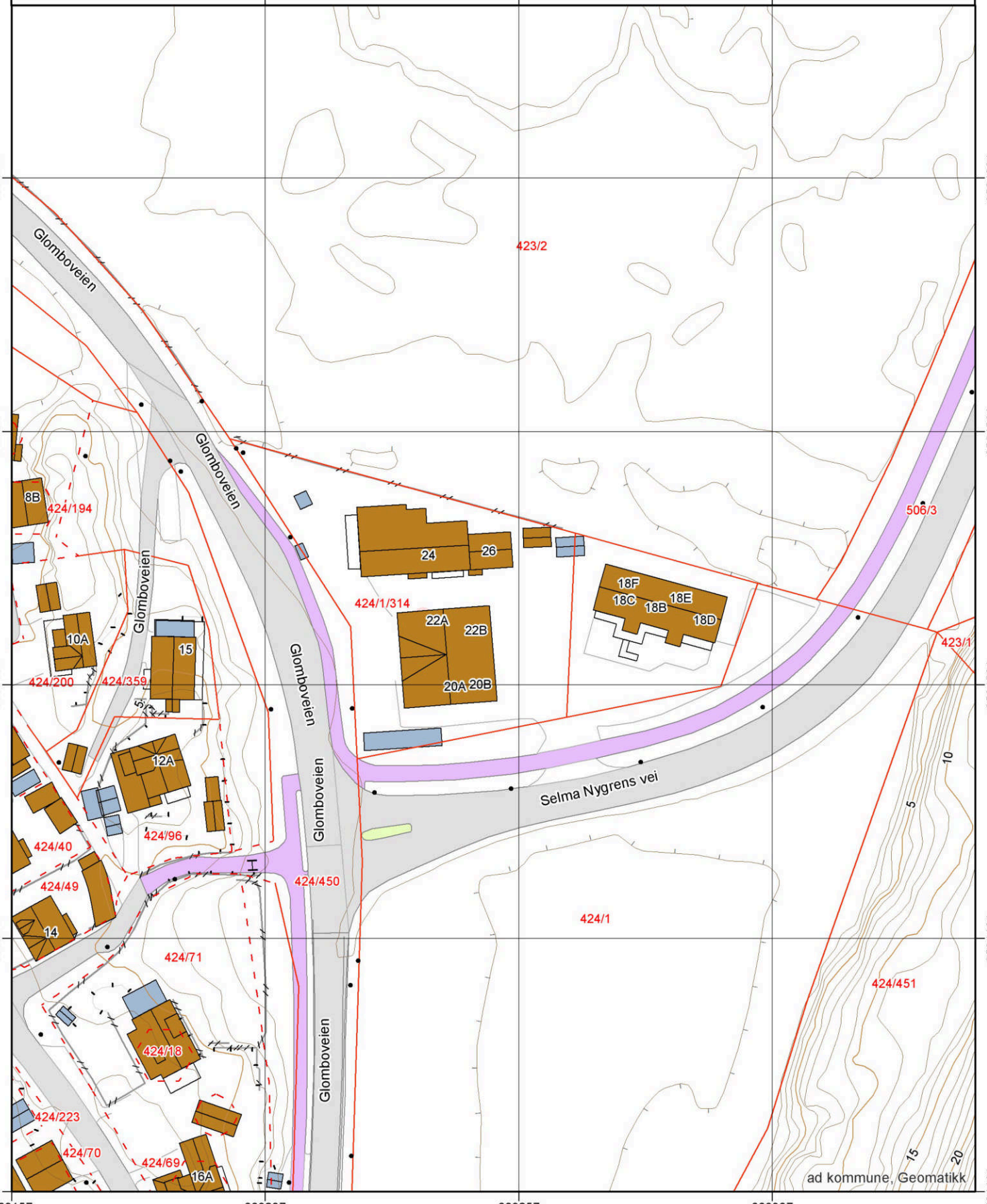
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/8

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-24

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



BVS
Blikkenslager · Ventilasjon · Sveis

Adresse: Storedalveien 82, 1747 Skjeberg
Telefon: 91142103
Org. nr: 983 484 433
Email: post@bvsinfo.no

Boligsameie Selma Nygrensvei 18-26
V/Emma Kolsrud

08.09.24

Pris - Kanalrens, service og filter

Takker for Deres henvendelse og kan tilby følgende.

Service Heru aggregat:
Service - bytte av slite deler kr2750 pr.boenhet. Hvis det utføres samtidig med kanalrens kr2350

Kanalrens:
Kanalrens kr2900 pr.leilighet. Hvis vi får til flere avtaler på samme dag kr2500
En kanalrens innebærer demontering av deksel over aggregat hvor vi kobler oss på hovedkanalene med en slange (der det er mulig). Slangen føres ut av leiligheten og kobles til en kraftig vifte med pose filter. Deretter går vi inn med roterende børster i kanalene. Vi tørker over ventiler og innvendig i aggregatet og tar en test til slutt. Vi anbefaler kanalrens hvert 4-5 år.
Merk: Vi utfører kanalrens i avtrekk, tilførsel og inntaksrørene, motsetning til noen konkurrenter som kun tar avtrekksrøret.

Filter:
Filtersett originale kr600 pr.sett inkl levering. Ved levering til flere beboere samtidig kr550.
Vi anbefaler filterskift to ganger pr.år. Vår og høst.

Ulyd i vifter:
Hvis det er ulyd i viftene kan vi bytte lager i begge viftene for kr1875

Priser er inkl. mva.

Mvh
Lars Joakim Johansen

Tilbudet er gyldig i en mnd.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Selma Nygrens vei 22A, 1678 Kråkerøy
Gnr. 424, Bnr. 1, Fnr. 314, Snr. 8, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
193250190

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
